CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 16/02/2026 8:45:35 a. m.
Salida VUR No: 26-3-03019
Concepto: 260415
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

16 FEB 2026

Señores:
TOMKER S.A.S.
tomker.contabilidad@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-0415**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 31 12 B 10	**CHIP**: AAA0262TZLW

LOCALIDAD: PUENTE ARANDA	**URBANIZACIÓN:** INMEDIATA DE PENSILVANIA
UPL: PUENTE ARANDA	**Decreto**: 555 de 2021 – 670 de 2025 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024 -

Áreas de Actividad: GSM (Grandes Servicios Metropolitanos)		
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Renovación (R)

Por otro lado, el predio hace parte de la delimitación en el mapa N° CU-5.3 ***"Sectores Consolidados"*** actualizado mediante Resolución 1005 del 24 de junio de 2025, en los cuales, de conformidad con lo señalado en los artículos 264 y 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo por tratarse de zonas o áreas que se entienden urbanizadas, y por tanto podrán usar excepcionalmente el plano de la Manzana Catastral en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la mencionada resolución, como base cartográfica de soporte técnico para adelantar los trámites referidos a actuaciones urbanísticas relacionadas con licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones, licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo y licencias de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.

Adicionalmente, el predio se encuentra dentro de las Áreas de Desarrollo Naranja – ZIBo. Al respecto, el parágrafo 2 artículo 100 del Decreto 55 de 2021 indica:

> *"Las Áreas de Desarrollo Naranja - Distritos Creativos se pueden localizar en cualquier sector de la ciudad. A través de Decreto Distrital se podrán reconocer nuevos polígonos, así como modificar los indicados en el presente Plan, siempre que las actividades (CIIU correspondientes) se supediten al uso de suelo permitido para la respectiva zona y se implementen las correspondientes acciones de mitigación".*

En el mismo sentido, el predio se encuentra en área de protección del Entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 *"Estructura Integradora de Patrimonios"*. **Al respecto, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

Finalmente, el predio se encuentra dentro de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 13 –Zona Industrial - ZIBo, adoptada por la Sección 1, Subcapítulo 3, Capitulo 4, Título 1, Parte 1, Libro 5 del Decreto Distrital 670 del 27 de diciembre de 2025 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de*

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.".

De acuerdo con el plano N° 1/2 – *"Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá"*, el predio está ubicado en la **AMBITO DE LICENCIAMIENTO DIRECTO**, específicamente en el **SECTOR 2 (Vocación principal usos mixtos) – Subsector susceptible de Reúso.**

USO

Los usos del suelo permitidos para el área de actividad de GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

Los usos dotaciones están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Articulo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacional y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica para el uso de **VIVIENDA y BODEGA** en el área de actividad de **GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS** el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, la permite siempre que cumpla con lo siguiente:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD
		GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL Deberá cumplir con las normas de construcción y habitabilidad reguladas por los artículos 235 y siguientes del Decreto 670 de 2025 • Ver artículos 1294 y siguientes Decreto 670 de 2025[1] • Ver Resolución 1399 de 2024[2]	**UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)**	R 18, 23, 25 MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)	R 1, 2, 19, 23, 25 MU2 MU3 MA1 MA8

USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4,000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	**SERVICIOS LOGÍSTICOS BODEGA (PERMITIDO)**	P 22		P 22 MU3		P 22 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA

[1] *"TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA"*

[2] *"Por la cual se adopta la tabla de equivalencias para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo de la Estructura Ecológica Principal del Decreto Distrital 626 de 2023"*

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

Convenciones:
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2, 3, 4...: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
2**	El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. 2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP. La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.
18	Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.
19	Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
23	No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

- Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

**** CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DISPUESTAS EN LA CONDICIÓN 2 DE LA TABLA DEL ARTÍCULO 243 DEL DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021.**

Tratándose de proyectos localizados en el Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos que incluyan el uso residencial, se deberá dar cumplimiento a la destinación del uso industrial y/o dotacional de conformidad con lo previsto en la condición 2 de la tabla del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

En el caso del uso industrial, éste podrá corresponder a las actividades relacionadas con el uso de producción artesanal al que hace referencia el artículo 235 del Decreto Distrital 555 de 2021, las cuales estarán asociadas a las viviendas, para lo cual podrán estar localizadas en cualquier piso de la edificación y deberán contar con un acceso independiente a las viviendas. Para estos efectos, este uso deberá cumplir con las medidas de impacto ambiental y urbanístico que le apliquen en los términos del artículo 243 y demás aplicables del Decreto Distrital 555 de 2021.

Nota. En aplicación de lo dispuesto en el literal b) del numeral 2 del artículo 479 del POT, para la localización del uso residencial en área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, se debe cumplir lo definido en la condición 2 de la tabla del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, para lo cual, se podrá cumplir alternativamente mediante el traslado del uso Dotacional / Industrial a otro proyecto ubicado dentro de la Actuación Estratégica ZIBo, siempre que el proyecto donde se pretenda trasladar el área para cumplir con esa condición se localice en el Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

En el evento que se opte por el traslado del uso Dotacional / Industrial a otro proyecto al interior de la Actuación Estratégica ZIBo y para efectos de acreditar el cumplimiento de esta condición, se deberá presentar como requisito para la expedición de la respectiva licencia urbanística ante el curador urbano, la licencia o licencias urbanísticas correspondientes al área destinada al cumplimiento de esta condición, cuyo titular sea la misma persona sobre quién recae la obligación de acreditar el cumplimiento de la condición 2 de la tabla del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En todo caso, en el evento que se opte por el traslado del uso Dotacional / Industrial a otro proyecto al interior de la Actuación Estratégica ZIBo, las actuaciones urbanísticas que se adelanten en el predio en el cual se traslada, deberán aplicar igualmente la condición 2 de la tabla del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, en caso de que aplique.

EDIFICABILIDAD

1. Índice de Construcción Base: Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tiene derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales. **Se genera para proyectos que no superen el índice de construcción de 1.3.**

2. Índice de Construcción Efectivo: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

3. Índice de Construcción Adicional: Equivale a la diferencia entre el índice de construcción efectivo y el índice de construcción base.

4. Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei): Es el Índice de construcción que se podrá concretar en los proyectos al interior de la Actuación Estratégica ZIBo sin la necesidad de incorporar en los proyectos las condiciones definidas para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) definidas en el Anexo 23.4 – Anexo 2 del Decreto 670 de 2025 y en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Nota: Todos los proyectos deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas asignadas por el Decreto Distrital 555 de 2021, cuando superen el Índice de Construcción Base de 1,3 para el tratamiento de renovación urbana. El Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei) asignado por la Actuación Estratégica ZIBo no está relacionado con obligaciones urbanísticas.

5. Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem): Índice de construcción que pueden concretar los proyectos una vez implementadas las condiciones que le apliquen y que se encuentran señaladas en el

artículo 765 Decreto 670 de 2025 y en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021. Este índice máximo corresponde a las reglas de aplicación del Índice de Construcción Efectivo para el tratamiento de renovación urbana de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En todo caso, para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) asignado para el tratamiento de renovación urbana se deben cumplir las condiciones previstas en el artículo 765 Decreto 670 de 2025 y las señaladas en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Nota. Los índices de que trata el presente artículo son diferentes y no tienen relación con el Índice de Construcción Base (ICb) señalado en el artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021; por lo tanto, el cálculo de las obligaciones urbanísticas de todos los proyectos se hará sobre el Índice de Construcción Efectivo en los términos del precitado artículo en complemento con el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021.

6. Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad. Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

INDICES DE CONSTRUCCIÓN

Tipo de proyecto	Índice de construcción Básico	Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei)	Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem)
Tipo 1. Proyectos que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana	1.3	3.0	5.0

Condiciones para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo.

Los proyectos que tengan asignado el tratamiento de renovación urbana y quieran superar el Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei), podrán acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem), cumpliendo las siguientes condiciones además de las previstas en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021:

1. **Localización del espacio público producto de la obligación urbanística en sitio:** Los proyectos que tengan frente a calles con vocación peatonal, calles pacificadas, parques existentes y/o remanentes de infraestructura de transporte y deban concretar la cesión de espacio público en sitio, de acuerdo con las consideraciones de forma de cumplimiento para cada Sector de Licenciamiento Directo señaladas en el 757[3] del Decreto 670 de 2025, accederán al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) al disponer la

[3] "***Artículo 757. Localización de cesión de espacio público en sitio en proyectos con condiciones específicas.*** *Los proyectos que realicen la cesión de espacio público en sitio, de acuerdo con las consideraciones de forma de cumplimiento para cada Sector de Licenciamiento Directo señaladas en el artículo anterior y en las disposiciones aplicables del Decreto Distrital 555 de 2021, que además tengan un frente con las siguientes condiciones, priorizarán la ubicación de la cesión de espacio público en sitio así:*

1. Los proyectos que tengan frente sobre la malla vial arterial deberán priorizar la localización de la cesión de espacio público en sitio en relación con vías alternas, como la malla vial intermedia y local.

2. Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana y tengan frente a la malla vial arterial, podrán disponer la cesión de espacio público en sitio en el eje o centro de la manzana y tener frente a dos vías o espacios públicos, priorizando la conectividad de la malla vial arterial con vías intermedias y locales.

3. Los englobes con frente a calles de vocación peatonal y/o pacificadas deberán priorizar la ubicación de la cesión de espacio público en dichas calles.

4. Los englobes con frente a parques existentes deberán priorizar la ubicación de la cesión de espacio público frente a dichos espacios y/o remanentes de obra pública y podrán ser incorporados a la estructura urbana en cumplimiento de los numerales 1 y 4 del artículo 230 del Decreto Distrital 555 de

cesión con al menos un frente hacia alguno de los elementos señalados. **NO SE CUMPLE ESTA CONDICIÓN.**

2. **Área Privada Afecta al Uso Público - APAUP Tipo *"Calle Peatonal Activa"*:** Podrán acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) los proyectos que tengan frente hacia la Avenida Ferrocarril de Occidente entre la Avenida de las Américas y la Avenida Batallón Caldas - Carrera 50, la Avenida Carrera 40 - Avenida Pedro León Trabuchi entre la Avenida de las Américas y la Avenida Calle 26 - Avenida El Dorado Jorge Eliécer Gaitán, la Carrera 44 entre la Calle 10A y la Avenida Ferrocarril de Occidente, la Carrera 33 entre la Calle 12 y la Avenida Ferrocarril de Occidente, la Avenida Calle 19 entre la Avenida Ciudad de Quito - Avenida Carrera 30 y la Avenida de Las Américas, la Calle 17A entre la Carrera 32 y la Avenida de las Américas, la Avenida Calle 13 entre la a Avenida Ciudad de Quito - Avenida Carrera 30 y la Avenida de Las Américas, la Calle 11 entre Avenida Ciudad de Quito - Avenida Carrera 30 y la Carrera 32, la Calle 11A entre la Carrera 32 y la Carrera 43, y la Avenida Calle 6 - Avenida de los Comuneros entre la a Avenida Ciudad de Quito - Avenida Carrera 30 y la Avenida Batallón Caldas - Carrera 50, que dispongan de un APAUP tipo "*Calle Peatonal Activa*" que cumpla con las condiciones descritas para este tipo de APAUP de conformidad con lo previsto en el Artículo 770 del Decreto 670 de 2025. **NO SE CUMPLE ESTA CONDICIÓN.**

3. **Área Privada Afecta al Uso Público - APAUP Tipo "Paseo Urbano":** Podrán acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana e incorporen un APAUP tipo "*Paseo Urbano*" que cumpla con las condiciones descritas para este tipo de APAUP en el artículo Artículo 770 del Decreto 670 de 2025. **NO SE CUMPLE ESTA CONDICIÓN.**

4. Programa de reconocimiento "Bogotá Construcción Sostenible" según la Resolución 754 de 2025, o la norma que la modifique, adicione o sustituya: Los proyectos podrán acceder a la máxima edificabilidad establecida en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021, siempre que cumplan con las condiciones allí establecidas y las de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, alcanzando los niveles de reconocimiento Básico, Intermedio o Avanzado del programa *"Bogotá Construcción Sostenible"*. Este reconocimiento se dará conforme a las etapas de pre-reconocimiento y reconocimiento, según lo dispuesto en la Resolución 754 de 2025 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o la norma que la modifique, sustituya o adicione.

La edificabilidad es acumulable y estará en relación con los niveles de reconocimiento de la *"Categoría Arquitectura"*: Nivel 1 – Reconocimiento Básico y Nivel 2 – Reconocimiento Intermedio. El detalle de la aplicabilidad según el tipo de proyecto en relación con el nivel de reconocimiento se encuentra detallado en la **Tabla 4.**

El proyecto deberá obtener el Pre-Reconocimiento, el cual se otorga anticipadamente como reconocimiento a la implementación de estrategias de ecourbanismo y construcción sostenible durante la etapa de planeación y diseño de los proyectos. Dicha implementación estará sujeta a verificaciones posteriores, durante la etapa de operación del proyecto, por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente y por parte del Operador Urbano. En todo caso, la edificabilidad a la que se acceda según los niveles de pre-reconocimiento del programa *"Bogotá Construcción Sostenible"* no es acumulable entre sí.

Nota: A todos los proyectos se les aplicarán, además, las disposiciones del Decreto 582 de *2023 "Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"* o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. **PODRÍA CUMPLIR ESTA CONDICIÓN.**

5. ***Proyectos que incluyan reúso de edificaciones:*** Podrán acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) los proyectos que realicen reúso de edificaciones de conformidad con lo previsto en el artículo "*Condiciones e incentivos para proyectos que incluyan reúso de edificaciones*" del presente Decreto. **NO SE CUMPLE ESTA CONDICIÓN.**

6. ***Proyectos que incluyan reúso de fachadas:*** Podrán acceder al Índice de Construcción Efectivo

2021."

Máximo (ICem) los proyectos que realicen reúso de fachadas de edificaciones según las condiciones descritas en el artículo "*Proyectos con reúso de fachadas*" del presente Decreto. **NO SE CUMPLE ESTA CONDICIÓN.**

Tabla 4. Condiciones para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo en los sectores de licenciamiento directo

Condiciones para acceder al Índice de Construcción Efectivo máximos (ICem)										
Proyectos en el Subsector susceptible de reúso			Proyectos en todos los sectores							
Alternativa 01. (Capítulo 3.3 del Anexo 02. "Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo")			**Alternativa 01.** (Numeral 4.3.1. del Anexo 02. "Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo")		**Alternativa 02.** (Numeral 4.3.2 del Anexo 02. "Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo")		**Alternativa 03.** (Numeral 4.3.3 del Anexo 02. "Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo")			
Tipos de proyectos (Capítulo 4.1 del Anexo 02. "Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo")	**Condiciones específicas**	**Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei)**	**Preservación de la memoria histórica industrial de Bogotá**	**Localización del espacio público**	**Áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP**		**Estrategias de Ecourbanismo y Construcción Sostenible**			**Índice de Construcción fectivo Máximo permitido (ICem)**
							Alcanzar los niveles de reconocimiento del programa "Bogotá Construcción Sostenible" (Parágrafo 2)			
			Proyectos que realicen reúso de fachadas incorporando área construida adicional (Parágrafo 1)	La cesión de espacio público en sitio se deberá localizar sobre vías con potencial peatonal y/o con frente a los parques existentes, remanentes existentes o generados.	APAUP tipo "Calle peatonal activa" contra vías señaladas en el numeral 4.3.2. del Anexo 02."Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo"	APAUP tipo "Paseo Urbano"	Básico	Intermedio		
TIPO 1 Proyectos que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana	Proyecto que no tenga frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02. "Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo".	**3.0**	+ 1.0 IC **X**		+ 2.0 **X**		**+ 2.0** ✓			**5.0**

Nota 1: En cualquier caso, la sumatoria de las condiciones para acceder al Índice de Construcción Máximo -ICm del que trata el presente artículo no podrá superar la edificabilidad y alturas máximas permitidas de acuerdo con lo previsto en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Nota 2: Para la concreción del Índice de Construcción Efectivo (ICe) en los desarrollos al interior de la Actuación Estratégica ZIBo se debe aplicar lo dispuesto en el Anexo No. 5 "*Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos*" del Decreto Distrital 555 de 2021, precisado por el Decreto Distrital 466 de 2024 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Nota 3: En el marco de la ejecución de la presente Actuación Estratégica y para aplicar las condiciones señaladas en el presente artículo, se podrá priorizar la implementación de las medidas de ecourbanismo y construcción sostenible asociadas a incentivos, que establezca la Administración Distrital, con el objetivo de lograr alguno de los niveles de reconocimiento del programa "Bogotá Construcción Sostenible" según la Resolución 754 de 2025 de la Secretaría Distrital de Ambiente o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Para predios ubicados en el Sector de Licenciamiento Directo 2: La cesión de suelo para espacio público en sitio (CSs) de que tratan los artículos 318, numeral 1, y 327 (CS) del Plan de Ordenamiento Territorial, según corresponda, se deberá cumplir en sitio cuando el área de terreno del proyecto sea mayor o igual a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m2).

Cuando el Área de Terreno - AT sea menor a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m2) el cumplimiento de la obligación urbanística señalada en el presente numeral, será mediante el pago en dinero, para lo cual aplicará la formula del numeral 1 del artículo 318 o la del artículo 327 (CS) del Plan de Ordenamiento Territorial, según corresponda.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN ÁREAS DE ACTIVIDAD EN GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS PARA EL DESARROLLO DE USOS RESIDENCIALES

Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana que tengan asignada el área de grandes servicios metropolitanos y que incluyan usos residenciales bajo las condiciones establecidas en la nota 2 del artículo 243 del POT, deberán cumplir con las siguientes obligaciones y condiciones:

1. Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público: Para proyectos que superen el índice de construcción base (IC Base) de 1.3, se deberán tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AT * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AT = Área de terreno en m2 de suelo

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (**Ice)** en suelo según la siguiente tabla:

RENOVACIÓN URBANA	
IC Efectivo (ICe)	**Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)**
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 6	20%
IC > 6	25%

Cuando la cesión de suelo (CSs) sea menor a cuatrocientos (400) metros cuadrados, el cumplimiento se hará a través de pago en dinero al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin o en especie en los proyectos de proximidad según la reglamentación específica que se haga para las UPL o en actuaciones estratégicas localizadas en zonas deficitarias, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Vcomp = CSs * Vref * k$$

Donde:

Vcomp: valor a compensar por obligación en suelo, en pesos (COP)

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo

Vref: Valor de referencia del AT definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se solicita la liquidación de esta compensación.

***k*=** el valor k se calculará con la siguiente progresividad. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,3.[4]

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: ***k*=0,30**

b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: ***k*=0,50**

c. Desde el 1 de enero de 2028 así: ***k*=0,80**

2. Compra de Derechos de Construcción. Por cada m2 de construcción requerido para uso residencial se deberá adquirir un (1) metro cuadrado de construcción en zonas generadoras de derechos de construcción ubicadas en los terrenos a las que se refiere el artículo 326 del POT. (Ver Decreto 626 de 2023 y Resolución 1399 de 2024)

3. Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario. Corresponde a la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

1. Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de consolidación, que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula:

OSP: CS * Vref * 0,064

Donde:

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.

4. No deberá cumplir con la obligación urbanística para VIS y VIP definida en el artículo 322 del POT *"Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción"*

5. Como mínimo el 15% de los certificados de construcción y desarrollo adquiridos deberán ser utilizados para vivienda de interés social.

6. Para proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 M2 deberán cumplir con la obligación de que trata el artículo ***"Obligación urbanística para equipamiento público". N/A.***

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN ÁREAS DE ACTIVIDAD EN GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS PARA EL DESARROLLO DE USOS NO RESIDENCIALES

[4] Ver Resolución 2103 del 24 de diciembre de 2024 *"Por la cual se reglamenta la progresividad del factor "k y d" establecida en los artículos 318, 327 y 367 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el factor de descuento establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 506 de 2023, en lo relacionado con la forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público"*

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO.
Para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de renovación urbana se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público:

1. Se generan en proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3.

2. La fórmula para calcular el área a ceder en suelo es:

CS = AT * Fs,

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo.
AT = Área de terreno en m2 de suelo.
Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL		
IC Efectivo (ICe)	Cálculo de obligación total Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)	Condición para el desarrollo del proyecto
ICe ≤ 1,3	N/A	Licenciamiento urbanístico
1,3 < ICe ≤ 2	20%	
2 < ICe ≤ 3	27%	
3 < ICe ≤ 4	35%	
4 < ICe ≤ 5	45%	

Nota 1. Cuando la cesión de espacio público a cumplir en sitio es inferior a 400 m2 de suelo se puede cumplir con pago compensatorio en dinero.

Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. El cumplimiento de la obligación urbanística definida anteriormente, se hará mediante cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero, según el rango de índice de construcción efectivo.

1. **Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs).** El cumplimiento de la cesión se determinará aplicando la siguiente formula:

CSs = (AT * FCep)

Donde:

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo.
AT: Área de terreno en m2 de suelo.
FCep: Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento de la obligación Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 5	20%

Cuando la cesión de suelo (CSs) sea menor a cuatrocientos (400) metros cuadrados, el cumplimiento se hará a través de pago en dinero al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin o en especie en los proyectos de proximidad según la reglamentación específica que se haga para las UPL o en actuaciones estratégicas localizadas en zonas deficitarias, de acuerdo con la siguiente fórmula:

Vcomp = CSs * Vref*k

Donde:

Vcomp: valor a compensar por obligación en suelo, en pesos (COP)

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

k= el valor k se calculará con la siguiente progresividad. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,3. [5]

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: k=0,30
b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: k=0,50
c. Desde el 1 de enero de 2028 así: k=0,80

2. Pago compensatorio en Dinero (PD). El pago compensatorio se efectuará al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, de acuerdo con el cálculo de la obligación de cesión de suelo para espacio público los proyectos que deban cumplir con pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:

PD = (AT* Fd)*Vref*d

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)

AT: Área del terreno en m2 de suelo Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Fd: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero, según la siguiente tabla

d= el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,25.

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: d=0,25
b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: d=0,45
c. Desde el 1 de enero de 2028 así: d=0,75

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento de la obligación Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd)
ICe ≤ 1,3	N/A

[5] Ver Resolución 2103 del 24 de diciembre de 2024 *"Por la cual se reglamenta la progresividad del factor "k y d" establecida en los artículos 318, 327 y 367 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el factor de descuento establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 506 de 2023, en lo relacionado con la forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público"*

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

1,3 < ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	7%
3 < ICe ≤ 4	15%
4 < ICe ≤ 5	25%

La cesión de suelo en sitio deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Anexo 5 "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*" que forma parte del presente Plan, respecto de las normas comunes sobre condiciones de cesiones para espacio público.

Para la liquidación de las cargas se deberá consultar el valor de referencia del predio o predios objeto de licenciamiento en el IDECA o el sistema que haga sus veces.

Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN URBANÍSTICA RELACIONADA CON LAS REDES LOCALES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO.** Corresponde a la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

1. Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de renovación urbana sin plan parcial, que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula:

OSP: CS * Vref * 0,064

Donde:

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN DE DESTINAR PORCIONES DE SUELO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O PRIORITARIO O SU EQUIVALENTE EN METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN.** Los proyectos desarrollados bajos las condiciones del tratamiento de renovación urbana podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

1. Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

RENOVACIÓN URBANA		
IC Efectivo (Ice)	**VIP**	**VIS**
ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	5% VIP ó 10%VIS	
3 < ICe ≤ 4	7,5% VIP ó 15%VIS	
4 < ICe ≤ 5	5%	10%

2. **Progresividad en el cumplimiento de la destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda**

de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. En proyectos de de renovación urbana el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

RENOVACIÓN URBANA		
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027	
	VIP	VIS
ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS	
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS	
4 < ICe ≤ 5	3%	6%

La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo.

Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Los proyectos desarrollados bajos las condiciones del tratamiento de renovación urbana tendrán como alternativas de cumplimiento de esta obligación las siguientes:

1. En el mismo proyecto.

2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital de Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital de Hábitat.

   Para el efecto, el traslado se hará de acuerdo con la siguiente fórmula:

   A2=A1 x (VI/V2)

   Dónde:

   A2: Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto

   A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

   V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

   V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

3. **En los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas distritales, mediante la compra de derechos fiduciario.** Se hará de acuerdo con la siguiente fórmula:

   VrComp= 0,18*AC(VIP/VIS)*Vref

   VrComp: Valor a compensar

   AC(VIP/VIS): área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

- **OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO.** Aplica para proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 m2. **(N/A)**

- **PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA LA ALTURA MÁXIMA EN PISOS ES RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS DEL TRATAMIENTO URBANISTICO DE RENOVACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, edificabilidad, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos, y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

Las alturas máximas de las edificaciones se regulan por las siguientes condiciones:

a. Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:

- Sótanos, semisótanos y cubiertas.

b. Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.

c. No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.

d. Con excepción de lo dispuesto para terrenos inclinados, en todos los puntos de corte sobre la línea de inclinación del terreno, la edificación está limitada par la altura máxima permitida.

e. La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la línea de inclinación del terreno, hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.

ALTURAS POR PISO

A continuación, se definen las alturas mínimas y máximas libres por piso, expresadas en metros:

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20

Otros elementos de regulación:

- La altura mínima y máxima libre par piso en metros, corresponde a la medida entre placas.

- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. En actuaciones sabre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones.

- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80

m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.

- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones (Ver SECC/ON 1.27. – Anexo 5 - APLICACÍON DE NORMAS URBANISTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.

- Para los predios en los que se establece altura máxima de las edificaciones en pisos, cuando la altura máxima libre por piso en metros se define como "La requerida para el uso", la altura máxima de la edificación está supeditada a la siguiente formula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos permitidos x 4,60 metros).

- **ANTEJARDINES**

Exigencia de antejardines.

En predios sujetos al tratamiento de Renovación urbana no se exigen antejardines.

- **AISLAMIENTO POSTERIOR**

- Se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate previsto.

- La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada.

- En predios esquineros, el aislamiento posterior se exige coma patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión menor debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido según la altura de la edificación propuesta.

- No se exige el aislamiento posterior en predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, ni en predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, ni tampoco en predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior. En tales casos, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores previstos en los predios vecinos, a través de patios.

- **Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen en función de la altura en metros que alcancen las edificaciones, así:

Tratamiento de renovación urbana y usos dotacionales: Según altura de la edificación en metros	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros.
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

Las dimensiones de aislamiento posterior aquí establecidas se aplican respecto de la altura máxima de la edificación propuesta.

Para todos los tratamientos, en las edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior supere cuatro (4,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sabre el aislamiento posterior.

La proyección de estos avances sabre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

- **Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

- En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, sin superar 11,40 metros de altura, a partir de cuyo nivel se exige el aislamiento posterior reglamentario aplicado a la altura máxima de la edificación propuesta.

- Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las **condiciones de ventilación e iluminación.**

- **AISLAMIENTOS LATERALES**

- **Exigencia de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

La dimensión mínima del aislamiento lateral reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero lateral, y rige coma dimensión mínima para la totalidad del piano de fachada, con las siguientes excepciones:

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento lateral supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sabre el aislamiento lateral.

La proyección de estos avances sabre otros niveles de la edificación no cuenta coma área construida.

La dimensión mínima del aislamiento lateral corresponde a 1/5 de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel de exigencia, del nivel de empate, o del previsto por la edificación proyectada. Esta dimensión mínima no podrá ser inferior a cuatro (4,00) metros.

Adicionalmente, aplica la siguiente regulación específica:

- En edificaciones con altura menor o igual a 11,40 metros no se exige aislamiento lateral.

- A partir de una altura superior a 11,40 metros, o a partir del nivel de empate con las edificaciones colindantes con altura mayor, se exige aislamiento lateral.

- Para las licencias urbanísticas en la modalidad de obra nueva, en predios sujetos al tratamiento de Renovación Urbana, son aplicables los incentivos para la incorporación de medidas de construcción sostenible, previstos en el Decreto Distrital 582 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en relación con la disminución en la exigencia de aislamiento lateral.

- **Empates de aislamientos laterales en el Tratamiento de Renovación Urbana**

En predios que colinden lateralmente con predios en las que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.

En predios que colinden lateralmente con predios en las que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones con aislamiento lateral desde el nivel del terreno, se debe prever aislamiento lateral desde dicho nivel, con la dimensión establecida para la altura en metros que alcance la edificación.

- **AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES**

Exigencia de aislamientos entre edificaciones

- Aplica a edificaciones aisladas entré sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.
- Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.
- Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del piano de fachada aislada.

Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones

2/5 de la altura promedio de las edificaciones a aislar nunca menor a 6.00 metros.

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento entre edificaciones supere seis (6,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sabre el aislamiento entre edificaciones.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

- **RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO**

Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público

- La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así:

Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público	Altura límite de fachada
	Tratamientos de Renovación Urbana
Menor o igual a 30 metros	2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público.
Mayor a 30 metros	No aplica

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

- A partir de la altura límite de fachada, se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.

- En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia.

- Para proyectos de costado complete de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique.

- **PATIOS**

- **Exigencia de patios**

En el uso residencial, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares; podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación.

- **Dimensionamiento de patios**

La dimensión mínima del lado del patio se contabiliza desde el nivel a partir del cual se plantea uso residencial.

Para los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana, Consolidación, y en edificaciones de más de tres (3) pisos localizadas en el tratamiento de Mejoramiento Integral, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.

- **VOLADIZOS**

- **Aplicación de voladizos**

  - Se permite voladizo en función del perfil vial.

  - Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.

  - Se permite voladizo sobre áreas existentes de control ambiental de la malla vial arterial, ejecutadas y entregadas al Distrito Capital.

  - No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

- **Dimensionamiento máximo de voladizos**

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	

- **Empates de voladizos**

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con voladizo diferente al reglamentario, se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

- **Manejo de voladizos**

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de voladizos, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o normas que lo modifiquen o sustituyan.

- **CUBIERTAS**

Las áreas de cubierta, así como las terrazas generadas por retrocesos y aislamientos, presentan la siguiente regulación:

Se permite su aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes y/o recreativas.

Se permite localizar el hall de cubierta.

- **RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS**

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
Inclinado	Se permiten rampas y/o escaleras con una ocupación máxima del 30% del área del antejardín, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio, y pueden superar el porcentaje previsto.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas previstas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento NSR- 10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:

SOTANOS	SEMISOTANOS
La placa superior del sótano puede sobresalir del nivel del terreno hasta 0,25 metros.	La placa superior del semis6tano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se permite bajo antejardines *y* APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalizaci6n y reverdecimiento y la incorporaci6n de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b *y* 154 del Decreto Distrital 555 de 2021.	Se permite bajo antejardines *y* APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalizaci6n y reverdecimiento *y* la incorporaci6n de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas.
Los antejardines en las cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público. Los sótanos *y* semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado *y* otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.	

- **CERRAMIENTOS**

- **Cerramiento de antejardines**

De conformidad con los artículos 122 numeral 1 literal f, 128 literal b numeral 1, 146 parágrafo 5, y 154 numeral 6, del Decreto 555 de 2021, no se permite el cerramiento de antejardines. Aplican las siguientes excepciones:

- Se permite mantener el cerramiento de antejardines, en licencias aprobadas con normas anteriores a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.

- Cerramientos provisionales de construcción o para plantas móviles o de producción de concreto en obra. *(Ver artículo 253 del Decreto Distrital 555 de 2021)*

- **Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público**

Sin perjuicio de las normas aplicables a los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, se permiten cerramientos con altura máxima de 3,00 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 90% de transparencia.

- **Cerramientos contra predios colindantes**

Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

En predios no construidos, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,00 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento no se incluye el área de antejardín reglamentario.

En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia.

En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.

- **Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público**

En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia. Esta transparencia no es obligatoria cuando se deba garantizar que no se generen servidumbres de vista a menos de tres (3.00) metros.

Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones pero sí dentro de las limitantes generales de altura.

- **Otros cerramientos**

Los cerramientos correspondientes a equipamientos, pueden ser definidos en el marco de las estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los cerramientos para los elementos de las estructuras y sistemas generales previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial se establecen en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

- **Cerramientos temporales**

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

- **EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

- **Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP**

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
• Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar	• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Depósitos privados • Áreas de circulación para

• Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • El porcentaje restante de destinación del equipamiento comunal privado, puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.	acceder a las unidades privadas

Exigencia de equipamiento comunal privado

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m2 de área construida en el uso, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación:

Exigencia mínima de ECP	
	Tratamientos de Renovación
Proyectos de vivienda VIS o VIP	Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. Mas de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
Proyectos de vivienda no VIS ni VIP	10 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.
Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.
El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.	
Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el área construida en el uso para cada uno de los usos planteados.	
En proyectos de uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios de cinco (5) o más unidades, que compartan áreas comunes, se exige equipamiento comunal privado, según las disposiciones del Decreto Distrital 122 de 2023, y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.	
No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación, según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 559 del Decreto Distrital 555 de 2021.	
Cuando se trate del reúso parcial o total de edificaciones existentes para proyectos de vivienda no se exigirá equipamiento comunal privado adicional. (Ver artículo 271 del Decreto Distrital 555 de 2021).	

Destinación del equipamiento comunal privado

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas
Restante	Puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o cero emisiones así como sus áreas de maniobra.

- **NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS**

Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.

Los estacionamientos en el área urbana de la ciudad deben responder a las necesidades de movilidad sostenible del Distrito Capital y contribuir a consolidar dinámicas que privilegien los desplazamientos peatonales, en vehículos de micromovilidad y en transporte público.

La provisión de estacionamientos para vehículos motorizados particulares que incluye cupos para motocicletas, tanto privados como de visitantes, se define a partir de las áreas de actividad y deben

atender los porcentajes mínimos y máximos establecidos en la siguiente tabla de acuerdo con el subsector donde se localicen. **El porcentaje de área destinada a estacionamientos incluye únicamente zonas de parqueo, maniobra y circulación vehicular.**

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área **mínima destinada** para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área máxima** destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área adicional** destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Grandes Servicios Metropolitanos	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 20%	Hasta el 15%

Nota 1: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

Nota 2. Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

Nota 3. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.

Nota 4. La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

Nota 5. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos establecidos en la tabla anterior podrán ser modificados por la administración distrital en el corto y mediano plazo del Decreto 555 de 2021, en el marco de la política de gestión de la demanda definida en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, para lo cual la Secretaría Distrital de Movilidad deberá realizar un análisis integral que identifique la necesidad de realizar las mencionadas modificaciones.

Nota 6. Cuando se plantee la provisión de numero de cupos de estacionamientos cubiertos superior a los mínimos, máximos y adicionales generados por la aplicación de los artículos 389 y 390 del Decreto Distrital 555 de 2021, su área cuenta como área construida para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, aplicables según cada tratamiento. Los estacionamientos que superen las mínimos, máximos y adicionales, no se podrán ubicar en las áreas libres de la edificación.

Nota 7. Si el área mínima exigida para estacionamientos es inferior a la dimensión mínima del cupo de estacionamiento de vehículos motorizados, se deberá proveer un cupo con las dimensiones mínimas.

Nota 8. El área construida para el cálculo de estacionamientos corresponde a la definida en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021. No obstante, para la vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios aplica lo definido en el artículo 10 del Decreto Distrital 122 de 2023, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Nota 9. La provisión de estacionamientos establecida en las normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos, consignadas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, no aplica para el uso de Comercio y Servicios en la categoría de Servicios de Parqueadero.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Nota 10. El pago compensatorio de estacionamientos, contemplado coma excepción en el parágrafo 2 del artículo 390A del Decreto Distrital 555 de 2021, se calcula según los porcentajes previstos en el mismo artículo para las áreas adicionales destinadas a estacionamientos.

Área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos

Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:

1. Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos

2. Áreas construidas de sótanos y semisótanos.

3. Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

Pago compensatorio por el porcentaje de área adicional destinada a estacionamientos.

Los desarrollos inmobiliarios que sobrepasen el porcentaje de área máxima destinada para estacionamientos hasta los porcentajes (%) de área adicional establecidos anteriormente, deberán efectuar pago al fondo compensatorio de estacionamientos.

El pago compensatorio por el área adicional destinada a estacionamientos será el resultante de multiplicar el número de metros cuadrados adicionales destinados a estacionamientos, por los porcentajes definidos en este párrafo, por el Valor de referencia definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el predio donde se realice la actuación urbanística, así:

Hasta el 31 de diciembre de 2024	Hasta el 31 de diciembre de 2027	A partir del 1 de enero de 2028
5% del valor de referencia	8% del valor de referencia	10% del valor de referencia

Nota 1. Los pagos compensatorios serán efectuados al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), entidad que estará a cargo de su administración. Los recursos del Fondo para el pago Compensatorio de estacionamientos se utilizarán para la financiación y cofinanciación de proyectos de estacionamientos de conexión al sistema de transporte y proyectos de transporte sostenible: transporte público y no motorizado. El IDU y la administración distrital podrán reglamentar los procedimientos de liquidación y recaudo de dicha compensación.

Nota 2. No se permite el pago compensatorio para los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos, salvo en los casos que se especifique para el Tratamiento Urbanístico de Conservación, en proyectos desarrollados en tratamiento de mejoramiento integral y en aquellos predios sin posibilidad de acceso vehicular a los mismos.

- **Área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad**

Para el uso residencial, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y sus áreas de circulación, es la resultante de multiplicar el número de viviendas por un (1,00) m2.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Para los usos no residenciales, con un área construida para el cálculo de estacionamientos igual o superior a 100 m2, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad es la resultante de multiplicar un (1,00) m2 par cada 100 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos.

El área resultante se puede cumplir en superficie (horizontal o vertical) o en niveles superpuestos, empleando alternativas tecnológicas.

Las áreas de estacionamientos previstas en este literal, corresponden a estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, señalados en la Circular Externa No. 11 de 2021 de la Secretaria de Movilidad o la disposición que la modifique, complemente o sustituya.

El área construida exigida para estacionamientos de bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, no cuenta coma área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, no cuenta en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, coma parte del porcentaje de destinación restante.

Se permite la localización de estos estacionamientos en el piso de acceso, sótano o semisótano. Se permite también en otros niveles, en cuyo caso se debe contar con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica, que permitan el tránsito de bicicletas sin interrumpir las flujos peatonales.

- **Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad**

En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1). Se exceptúan de esta disposición los proyectos con usos dotacionales de salud.

Los espacios habilitados para cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, y cumplir con las dimensiones y características previstas en estas normas y demás normas concordantes.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Cuando en un proyecto deba preverse mínimo, o sea planteado, un (1) cupo de estacionamiento, este debe corresponder al previsto para personas en condici6n de discapacidad.

- **Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones**

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

En los proyectos de usos residenciales, de comercio y servicios y de equipamientos, en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, y los proyectos que incluyan vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria que plantee estacionamientos para vehículos privados, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.

El porcentaje de exigencia aquí señalado se aumenta progresivamente en función del tipo de proyecto, en los términos señalados en el artículo 213 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.

Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Cuando en los proyectos se provea solo un estacionamiento asociado a los usos urbanos, no se exige el estacionamiento para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones; en estos casos se debe dar prioridad al estacionamiento para personas en condición de discapacidad.

- **Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos**

Adicionalmente al porcentaje de área mínima exigida para estacionamientos, se deben proveer cupos de estacionamientos y áreas de maniobra al interior del predio, según las necesidades de funcionamiento, tales como:

- Vehículos de carga, áreas de cargue y descargue, y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
- Buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros.
- Coches fúnebres.
- Ambulancias.
- Vehículos de emergencias y/o bomberos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, no cuenta como área construida para el cálculo de estacionamientos, ni hace parte de las áreas mínima, máxima y adicional para la provisión de

estacionamientos, del artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, ni tampoco cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas o coma equipamiento comunal privado.

Las regulaciones de estacionamientos en los Bienes de Interés Cultural corresponden a las definidas en el artículo 339 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Anexo No. 6 *"Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación"*.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, podrá estar sujeta al control de la Secretaría Distrital de Movilidad.

- **Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos**

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas de conformidad con las acciones de mitigación de impactos urbanísticos previstas en el artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como de lo que establezca el estudio de movilidad aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, en los casos en los que éste aplique.

Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al Sistema de Transporte, serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.

La disposición de los cupos para los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes a las licencias urbanísticas, y demarcada al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

- **Localización de accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público**

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos están sujetos a la siguiente regulación:

Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo a los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a más de quince (15,00) metros de la intersección, medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales. Ahora bien, si el frente de predio no permite el cumplimiento de esta medida, se deberá localizar el acceso a la mayor distancia posible de las intersecciones.

En predios frente a vías de la malla vial arterial, el acceso o salida vehicular, se debe plantear en virtud del siguiente orden jerárquico:

Opción 1	Por vía vehicular de la malla vial local o intermedia, existente o proyectada.
Opción 2	De no ser posible el cumplimiento de ninguna de la opción anterior, el acceso se debe plantear en forma directa desde la vía arteria.

Para predios con frente mayor a cincuenta (50,00) metros, cuyo (mico frente se localice sobre la malla vial arterial, el acceso y/o salida se debe plantear por calzada de servicio paralela, según medidas mínimas señaladas en este manual. La calzada de servicio paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales. La calzada de servicio paralela puede ser planteada para un acceso predial o de manera conjunta para el acceso a varios predios que sean objeto de licenciamiento urbanístico.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Los predios que cuentan con accesibilidad a través de Malla Vial Arterial, aprobada mediante las licencias correspondientes, mantendrán esta accesibilidad mientras se conserven las condiciones otorgadas por la licencia original. Cuando se planteen modificaciones a dichas licencias que impliquen mayor número de cupos de estacionamiento, mayor área destinada para esta actividad, mayor rotación en el ingreso y salida de vehículos, mayores intensidades de usos o adición de usos que varíen las condiciones de atracción y generación de viajes, les serán aplicables las condiciones de accesibilidad definidas en el orden jerárquico establecido en este literal para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, de acuerdo con la aplicación de las acciones de mitigación y lo que se defina en la aplicación del artículo 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En predios con frente a vías que tengan la misma dimensión, el acceso podrá plantearse por cualquiera de ellas, teniendo en cuenta las disposiciones señaladas anteriormente para la malla vial arterial.

En predios frente a vías de la malla vial local o intermedia, existentes o proyectadas, los accesos y salidas de estacionamientos se regulan así:

Características del proyecto	**Cupos de estacionamiento de vehículos motorizados proyectados**	
	Hasta 50 unidades	**Más de 50 unidades**
Proyecto con frente solo a 1 un costado de manzana	Se permite un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.
Proyecto frente a 2 o más costados de manzana	Se permite el acceso y salida vehicular separados.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.

- **Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares**

El ancho mínimo del acceso o salida a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,50 metros para usos residenciales y de 3,00 metros para usos no residenciales.

En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos motorizados, se deben plantear accesos y salidas de forma independiente, con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.

- **Características de los accesos y salidas vehiculares**

Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

Pueden compartir acceso y circulación con las bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, garantizando condiciones seguras para el ingreso y salida de estas medias de transporte. Cuando se planteen más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, con una dimensión igual o mayor a 1,25 metros.

Para predios con frente igual o superior a 8,00 metros, la dimensión de los accesos y salidas vehiculares no debe superar el 50% de la fachada, y se debe garantizar que el acceso peatonal sea independiente a estos.

Se permite compartir la circulación para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad con las circulaciones peatonales, siempre y cuando se garantice una dimensión igual o mayor a 1,25 metros libres

adicionales a los mínimos exigidos para la circulación peatonal, y que su acceso sea independiente al de los demás medios de transporte.

Los accesos y salidas vehiculares, pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- **Dimensiones de los estacionamientos**

Estacionamientos de vehículos motorizados

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

Tipo de estacionamiento	Ancho mínimo libre en metros	Largo mínimo libre en metros
Para automóviles, camionetas y camperos	2,40	5,00
Para personas en condición de discapacidad (movilidad reducida)	3,70	5,00
Para motocicletas	1,00	2,50

La altura libre mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2,30 metros.

Las dimensiones de estacionamientos para vehículos de carga y descarga, coches fúnebres, buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros., Ambulancias, vehículos de emergencias y/o bomberos, y sus áreas de maniobras, son las establecidas en las condiciones técnicas para cada tipo de vehículo.

Estacionamientos para bicicletas

Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas, o las precisadas a continuación:

Tipo de parqueo	Ancho (metros)	Largo (metros)	Ancho del área de circulación (metros)
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación central	0,75	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestos en vertical	0,60	1,25	1,75

Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías adoptadas por la Secretaria Distrital de Movilidad.

Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respective fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

- **Dimensiones de circulaci6n y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos**

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

	Ancho mínimo de la circulación (metros)	
	Una crujía	Doble crujía
Estacionamientos entre 90 (perpendicular) y mayor a 45 grados de la circulación	4,50	5,00
Estacionamientos entre 45 y mayor a 30 grados de la circulación	4,50	4,50
Estacionamientos entre 30 y mayor a 0 grados de la circulación	4,00	4,00
Estacionamientos paralelos a la circulación	4,00	4,00

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a cuatro (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define par el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que se entreguen a la zona de maniobra. En relación con los estacionamientos para automóviles, camionetas y camperos, cuando el ancho del cupo de estacionamiento este limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, la dimensión de ancho se puede tomar desde eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo, tornado desde borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros.

En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros.

Para motocicletas

	Ancho de la circulación (metros)
Estacionamientos a 90 (perpendicular) grados de la circulación	2,50
Estacionamientos a 60 grados de la circulación	1,75
Estacionamientos a 45 grados de la circulación	1,50
Estacionamientos menores a 45 grados o paralelos a la circulación	1,20

- **Rampas vehiculares**

La rampa de acceso debe iniciar su desarrollo a tres (3,00) metros hacia el interior del predio. La pendiente máxima es de 20%.

El radio de curvatura mínimo de una rampa vehicular, es de tres (3,00) metros.

La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.

Las plantas inclinadas de estacionamientos pueden plantarse con una pendiente máxima de 6%.

- **Servidumbres de estacionamientos**

Se permiten servidumbres de máximo un (1) cupo de estacionamiento. No se permiten estacionamientos en servidumbre horizontal o vertical, para personas en condición de discapacidad.

Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores. En áreas de aislamiento posterior se permite plantear duplicadores, siempre y cuando la altura del duplicador no exceda la parte superior de la placa del nivel siguiente del cual se plantea dicho elemento.

Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados diferentes a los duplicadores, las cuales se excluyen de las normas de servidumbres, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulaci6n del proyecto.

Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos para las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidas para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Las dimensiones de las áreas de maniobra y circulación para estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos, deben obedecer a las necesidades técnicas de los vehículos previstos en cada proyecto.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021
Normas comunes: Decreto 466 de 2024 (Actualiza, complementa y precisa el Anexo 5 Decreto 555 de 2021).
Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR´10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.
Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.
Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.
Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com